

**ABSTRAK**

Meningkatnya pertumbuhan perekonomian Indonesia tidak lepas dari bertumbuhnya bisnis properti oleh masyarakat. Masyarakat tidak lagi terpaku pada properti berbentuk tanah atau rumah saja, tetapi juga munculnya apartemen dan kondominium menjawab kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal saat ketersediaan tanah semakin berkurang. Berbagai macam bentuk investasi ditawarkan, salah satunya adalah investasi dalam bentuk bisnis kondotel. Kondotel atau kondominium hotel merupakan bentuk bisnis yang baru di Indonesia dimana belum terdapat peraturan secara khusus. Sebelumnya, perlu diketahui definisi dari kondotel adalah gedung bertingkat yang dapat dimiliki secara terpisah yang meliputi tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama dan difungsikan sebagai hotel. Fungsi sebagai kondotel inilah yang membutuhkan perjanjian pengelolaan kondotel untuk mengubah rumah susun biasa menjadi sebuah kondotel. Perjanjian pengelolaan kondotel merupakan perjanjian innominaat sehingga perlu diteliti lebih lanjut mengenai klausula-klausula mengenai kewajiban pengelolaan, bagi hasil, jangka waktu dan berakhirnya perjanjian. Kekhususan perjanjian pengelolaan kondotel yakni dengan adanya pemberian kuasa mutlak kepada pengelola dan kewajiban pemeliharaan gedung serta hubungan hukum antara pemilik satuan unit kondotel dengan pihak ketiga. Dengan diketahuinya karakteristik perjanjian pengelolaan kondotel dapat ditentukan pihak yang bertanggung gugat apabila diderita kerugian. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach).

Kata Kunci : Pengelolaan, bagi hasil, rumah susun, kuasa mutlak

**ABSTRACT**

The increase of economic growth in Indonesia can not ignore the increasing growth of business in property by the Indonesia people. Investors not only focused on doing business on land and landed house, but also the emergence of apartment and condominium answers the necessity towards the scarcity of land. Various form of property investment is offered, one of which is investment in the form of condotel. Condotel or condominium hotel is a new form of business in Indonesia without any specific regulation which regulates it. First, the definition of condotel is a form of high-rise building which can be owned separately and consist of joint land, joint property, and joint parts which is functioned as a hotel. These function as a hotel that needs condotel management agreement to alter a regular apartment into a condotel. Condotel management agreement is an innominate agreement therefore needed a further study to analyze its clauses such as management obligation, profit sharing, duration, and discharge of agreement. The specificity of condotel management agreement includes irrevocable power of attorney and obligation of building care and maintenance also legal relationship between the owner of condotel unit and third parties. Understanding the characteristics of condotel management agreement will determine the person liable for damages caused. This reseach uses normative method of research and uses statute as well as conceptual approach.

Key Words : Management, profit sharing, apartment, irrevocable power of attorney